



REAL

Hvolbækvej 4, Ryde, 7830 Vinderup

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	249
Kontantpris	5.995.000	Andre bygninger	269
Ejerudgift	1.724	Grund ha	9,8500
Byggear	2007	Energimærke	A2010

Sagsnr. **481-5093**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt

Ejendomsmæglere MDE / Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. 97401911 / <http://www.realmaeglerne.dk/holstebro>

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hvolbækvej 4, Ryde, 7830 Vinderup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 481-5093
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 22.06.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Hvolbækvej 4 – en moderne og velindrettet ejendom med hele 9,85 hektar jord og en sjælden kombination af bolig, erhvervsmuligheder og naturskøn beliggenhed. Her får du en ejendom, hvor der er tænkt over detaljerne, hvor planløsningen er noget for sig selv, og hvor mulighederne er mange – hvad end drømmen er god plads til familien, erhverv, hobbyprojekter eller noget helt fjerde.

Ejendommen rummer en finurlig og veldisponeret bolig, som sælger selv har været med til at tegne. Planløsningen byder på en rummelig entré og et praktisk bryggers med vaskefaciliteter. Børneafdelingen består af tre gode værelser samt et badeværelse, mens forældreafdelingen ligger separat med et walk-in som gennemgang til et luksuriøst badeværelse med både brus og badekar.

Køkkenet er fra Invita og har et tilstødende viktualierum, mens det store alrum med brændeovn udgør husets hjerte. Herfra er der niveauforskel ned til opholdsstuen, hvor store vinduespartier giver adgang og kig til den overdækkede terrasse med udespa og udsigt over de åbne marker.

Den 237 m² store udbygning er et kapitel for sig – ideel til erhverv, værksted, eller opbevaring. Her findes en stor garage, værksted, to disponible rum, kontor, køkken og badeværelse. På 1. salen er der desuden et rummeligt lagerrum. En oplagt løsning til den selvstændige eller til fritidsprojekter i stor skala. Ved garagen findes også en vaskeplads, hvilket gør det ideelt til både erhverv og fritidsaktiviteter med maskiner eller dyr.

Haven er velanlagt og funktionel med stor terrasse, redskabsskur, bålplads og åbne vidder i baggrunden. Der er etableret solcelleanlæg og jordvarme, som bidrager positivt til økonomien.

Ejendommen ligger i Ryde, blot 700 meter fra den lokale skole, i et område præget af et godt naboskab og smuk natur. Du bor fredeligt og privat, men stadig med kort afstand til både Vinderup og Holstebro, hvilket gør det let at kombinere livet på landet med adgang til byens faciliteter.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Bjerregaard

Adresse: Hvolbækvej 4, Ryde, 7830 Vinderup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 481-5093
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 22.06.2025



Garage

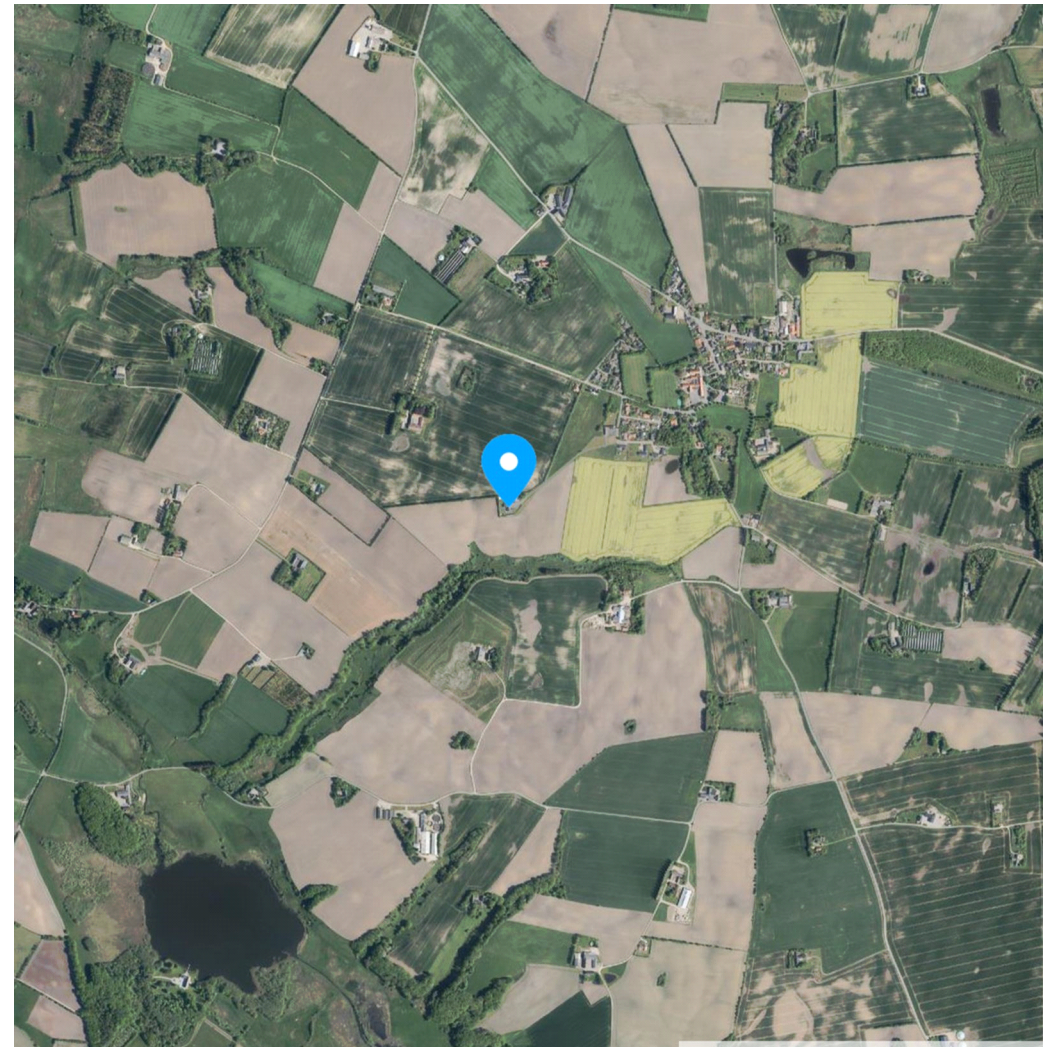
Adresse: Hvolbækvej 4, Ryde, 7830 Vinderup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 481-5093
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 22.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)





Adresse: Hvolbækvej 4, Ryde, 7830 Vinderup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 481-5093
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 22.06.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
10 i Den sydvestlige Del, Ryde	0,3399 ha	0 m ²
10 d Den sydvestlige Del, Ryde	9,0818 ha	850 m ²
41 c Stendis By, Ryde	0,4283 ha	0 m ²
Arealer i alt	9,8500 ha	850 m ²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

	Areal	Heraf boligareal
Garage, carport, udhus	25 m ²	
Nr. 3 Hvolbækvej 4	237 m ²	
Nr. 6 Hvolbækvej 4	7 m ²	
Bygningsareal i alt	269 m ²	

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Intet af værdi

Besætning og beholdninger

Ingen
Ingen

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk	☒ Ja	☐ Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	☐ Ja	☒ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning	☐ Ja	☒ Nej
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding	☐ Ja	☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er SOP: Minirensanlæg med udledning til markdræn

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet	☒ Ja	☐ Nej
Sælger oplyser, om forpagteren, sælger bekendt, har søgt om støtte (grundbetaling)	☒ Ja	☐ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen	☒ Ja	☐ Nej
---	--	------------------------------

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget ☐ Ja ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Kan forekomme

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport ☐ Ja ☒ Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer ☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse ☐ Ja ☒ Nej



Adresse: Hvolbækvej 4, Ryde, 7830 Vinderup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 481-5093
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 22.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holstebro
Matr.nr.:	10 i Den sydvestlige Del, Ryde m.fl.
BFE-nr.:	1481003
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	SOP: Minirenselanlæg med udledning til markdræn
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	4.050.000 kr.
Grundværdi:	610.700 kr.
Evt. ejerboligværdi:	2.545.100 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.208.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	543.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	9,8500 ha
- heraf vej	850 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	249 m ²
- heraf redskabs-/brændeskur	19 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	249 m ²
Andre bygninger:	269 m ²
- heraf driftsbygninger m.v.	244 m ²
- heraf Udhus	25 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 31.05.2018 lbnr. 1009858618 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: 9235bdbf-8f5e-445f-85b5-fd47d0155a6a
Nr. 2 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 905590-61 Tillægstekst Dok om vej mv, Vedr 10D
Nr. 3 lyst d. 05.07.1912 lbnr. 905593-61 Tillægstekst Dok om vej mv, Vedr 1AS
Nr. 1 lyst d. 31.05.2018 lbnr. 1009858618 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: 9235bdbf-8f5e-445f-85b5-fd47d0155a6a
Nr. 2 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 905590-61 Tillægstekst Dok om vej mv, Vedr 10D
Nr. 3 lyst d. 05.07.1912 lbnr. 905593-61 Tillægstekst Dok om vej mv, Vedr 1AS

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Samtlige hvidevarer i køkkenet.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hvolbækvej 4, Ryde, 7830 Vinderup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 481-5093
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 22.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Vestjylland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 7.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommen opvarmes ved jordvarmeanlæg.
Sælgers samlede elforbrug for hele ejendommen var i 2024 kr. 26.096 - herunder opladning af el og hybrid bil.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der henvises til side 5

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Hvolbækvej 4, Ryde, 7830 Vinderup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 481-5093
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 22.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.165	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	4.927	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Husforsikring	kr.	5.636	I alt	kr.	6.032.850
Renovation	kr.	3.230	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejning	kr.	614			
Rottebekæmpelse	kr.	112			
Ejerudgift i alt 1 år		20.684			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.939 md./ 395.267 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.291 md./ 315.495 år v/26,58%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.06.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/8 - 1/2

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Hvolbækvej 4, Ryde, 7830 Vinderup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 481-5093
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 22.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
DLR Kredit A/S/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.569.000	1.569.000	1.574.936	DKK	2,77	53.934	26,00	3,32			Nej	

Forsikringsforhold:

Husforsikringen omfatter følgende: Beboelse (249 m2), udespa samt udhus (44 m2)

Præmien dækker kun svamp, insekt og rørskaide i beboelsen.

Tilstandsrapport og andre byggeteknisk rapporter:

Reglerne om huseftersynsordning gælder ikke, idet ejendommens jordareal er over 2 ha, og derfor registreret som landbrug.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg